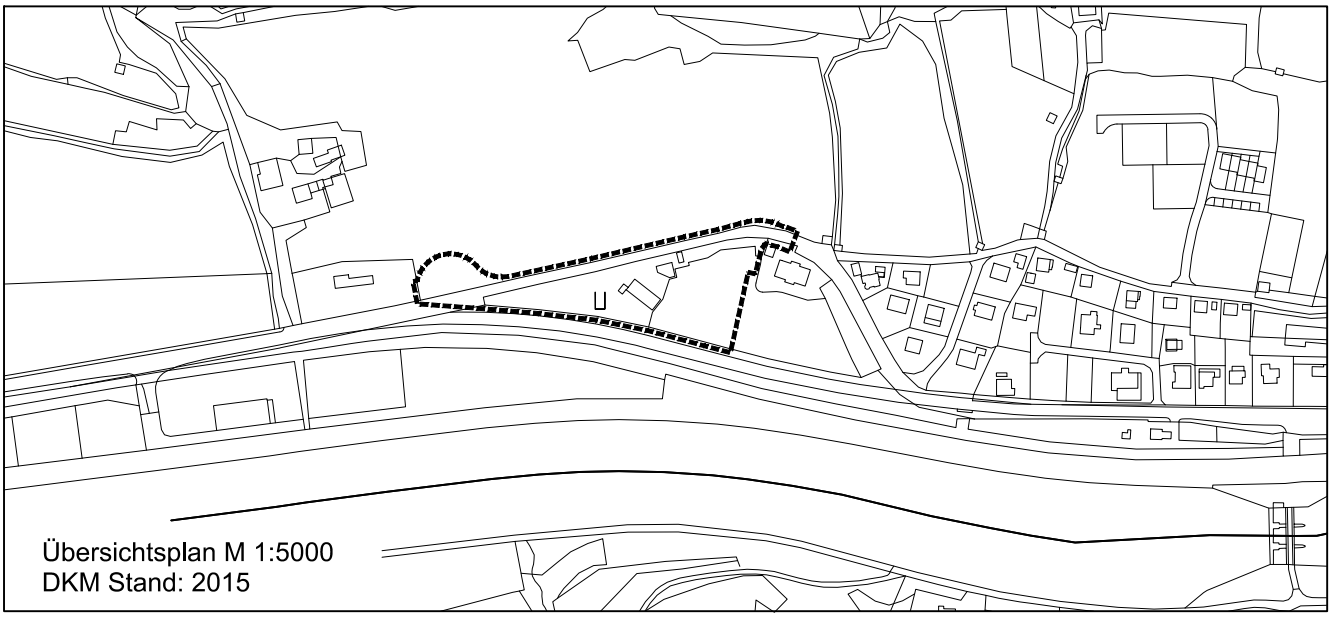
Entwurf

# MARKTGEMEINDE TAXENBACH

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "GEWERBEGEBIET HÖGMOOS - NÖRDLICH DER B311"

GP 152, 1148/2 und 137/1, KG 57211 SONNBERG

M 1:500



Übersichtsplan M 1:5000
DKM Stand: 2015

| | |
|---|---|
| Kundmachung der Entwurfsauflage<br><br>vom bis | |
| Beschluss der Gemeindevertretung<br><br>am | |
| Kundmachung der Verordnung<br><br>vom bis | |
| Beginn der Rechtswirksamkeit<br><br>am | Rundsiegel Bürgermeister |


Planverfasser

Lenglachner ZT GmbH
Architekturbüro

Salzachtalstraße 14, 5400 Hallein
Tel.: +43 6245 87073
E-Mail: office@lenglachner.at


Geschäftszahl

136/23 - Juli 2021, geändert: 10.9.2021, Juli 2022

Rundsiegel Planverfasser

# INHALTSVERZEICHNIS

1 PRÄAMBEL ....3
2 GELTUNGSBEREICH ....3
3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN ....3
4 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES ....4
5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES ....5
6 GRUNDLAGENFORSCHUNG ....6
6.1 Räumliches Entwicklungskonzept ....6
6.2 Flächenwidmung ....6
6.3 Flächennutzung ....6
6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen ....6
6.5 Struktur des Gebietes ....7
6.6 Verkehrserschließung ....7
6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung ....8
6.8 Aufschließungsmaßnahmen ....8
7 PLANUNGSKONZEPT ....9
8 VERORDNUNGSTEXT ....10
8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....10
8.1.1 Straßenfluchtlinie (§ 54) ....10
8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1) ....10
8.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 3) ....10
8.1.4 Bauhöhen (§ 57) ....10
8.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe ....11
8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....12
8.2.1 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1) ....12
8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Schaffung von Grünbeständen (BF2) ....12
8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF3) ....12
8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Außenanlagen (BF4) ....12
8.2.5 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmelioration (BF5) ....13

# 1 PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, im Bereich „Gewerbegebiet Högmoos - nördlich der B311“ einen Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen. Hier sollen entsprechend der örtlichen Struktur die Parameter der Bebauung für eine betriebliche Entwicklung festgelegt sowie die westliche Anbindung an die B311 und die Umkehrmöglichkeit dargestellt werden.

Dabei soll auf die straßenmäßige Erschließung besonders Rücksicht genommen werden.

Der Bebauungsplan dient auch der Freigabe des Aufschließungsgebietes (Aufschließungsvoraussetzung: Verkehrserschließung) in diesem Bereich.

# 2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 152, 1148/2 und 137/1, KG 57211 Sonnberg.

# 3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 29/2018).

# 4 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung für diesen für eine betriebliche Entwicklung vorgesehenen Bereich und die Sicherstellung der straßenmäßigen Erschließung.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht verhindert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.
Dabei soll auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturelemente, die funktionalen Zusammenhänge der bestehenden Bebauung sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

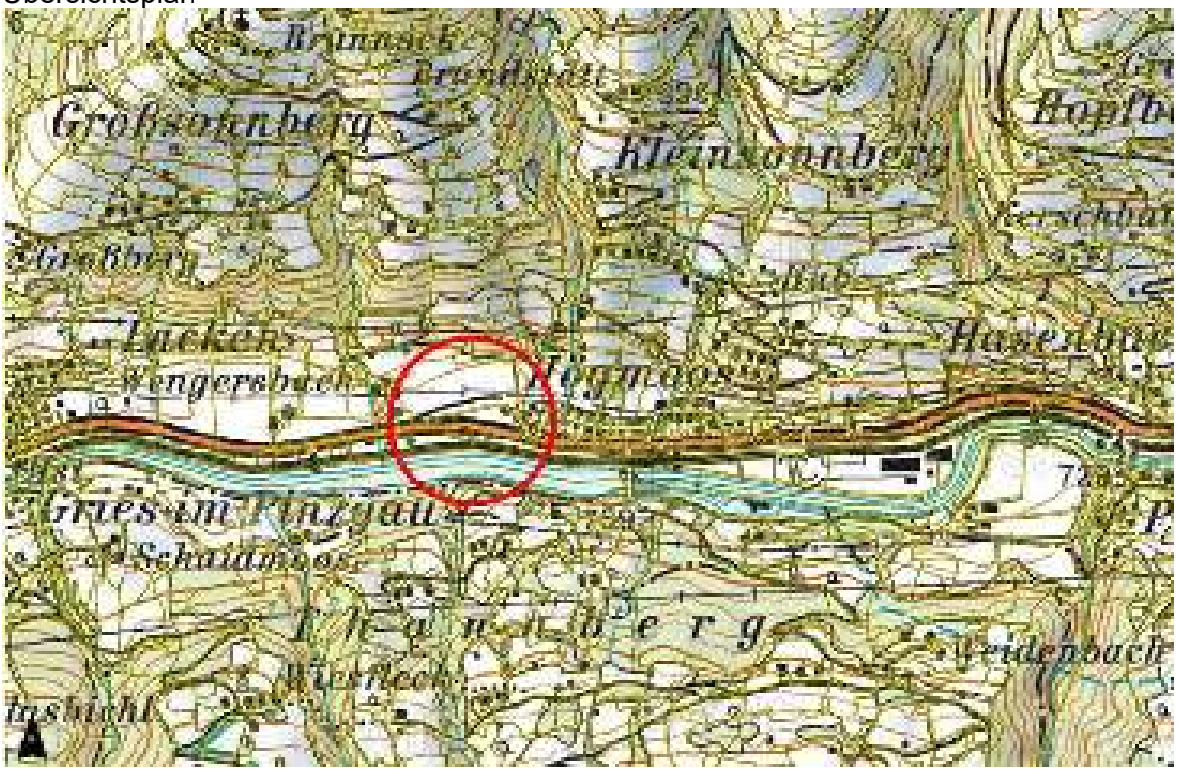
# 5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Die gegenständliche Planungsfläche liegt im Ortsteil Högmoos, unmittelbar nördlich der der B311 Pinzgauer Straße.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 8 864 m².

Die Planungsgebietsgrenzen werden durch die B311 Pinzgauer Straße im Süden und durch die Gemeindestraße im Norden bzw. durch ein gewidmetes und bebautes Betriebsareal gebildet.

Übersichtsplan



# 6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

## 6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Taxenbach wurde für das gegenständliche Planungsgebiet eine baulich/betriebliche Entwicklung vorgesehen.

## 6.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet im Bauland/Gewerbegebiete mit der Kennzeichnung Aufschließungsgebiete (Verkehr), auf Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (VGD) und im Grünland/Ländliche Gebiete.
Für die Grünlandflächen im Westen wird derzeit ein Umwidmungsverfahren durchgeführt.

## 6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist zum Teil bebaut. Die hier befindlichen Objekte gehörten zu einem aufgelassenen Pferdehaltungsbetrieb.

## 6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Die Fläche liegt zum Teil im verlärmten Bereich entlang der B311 Pinzgauer Straße, der ÖBB-Westbahnstrecke und der Gewerbeareale im Umfeld. Diese Tatsache ist jedoch für die geplante Nutzung nicht relevant.

Weiters erfasst der Bauverbotsbereich entlang der B311 Pinzgauer Straße zum Teil das Planungsareal.

Die Planungsfläche liegt in der gelben Gefahrenzone des Högmoosgraben West und des Högmoosgraben Mitte.
Eine Stellungnahme der WLV vom 3.3.2021, Zahl: VI/REK-227/1-2021 liegt vor.

Der nördliche Teil des Planungsareals wird vom Gefährdungsbereich der 110 kV-Hochspannungsfreileileitung der ÖBB erfasst.
Demzufolge ist innerhalb der Gefährdungsbereiche nur eine eingeschränkte Bebauung zulässig.
Hinweis:
Geplante Bauvorhaben innerhalb des Gefährdungsbereichs sind im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen (§ 43 Eisenbahngesetz) genehmigungspflichtig.

## 6.5 Struktur des Gebietes

Das Planungsareal wird im Norden durch eine ausgedehnte Grünlandnutzung begrenzt. Im Süden befindet sich die B311 Pinzgauer Straße, im Osten ein Entwässerungsgraben, Gewerbeflächen, ein Betriebsareal sowie eine ausgedehnte Wohnnutzung und im Westen - westlich der Straßenkreuzung - eine Tankstelle.
Die Bebauung im Osten wird von überwiegend zweigeschoßigen, unterschiedlich großen frei stehenden Objekten bestimmt.
Das südlich der B311 Pinzgauer Straße liegende Gewerbegebiet weist zum Teil großflächige, ein- bis zweigeschoßige Betriebsbauten mit einer BMZ von rund 2,0 auf. Diese werden überwiegend mit geneigten Dächern abgedeckt.

## 6.6 Verkehrserschließung

Die Aufschließung des Areals erfolgt ausgehend von der B311 Pinzgauer Straße über die nördlich angrenzende Gemeindestraße.
Für deren westliche Anbindung an die B311 und für die Umkehrmöglichkeit im Osten wurde von der Baucon ZT GmbH ein Projekt erstellt, in dem die östliche und westliche Zufahrt und die Breite der Gemeindestraße geregelt werden. Für zusätzlich benötigte Flächen wurde eine Vereinbarung von der Grundeigentümerin angefordert.
Es ist geplant, nach Fertigstellung der Straßenausbauarbeiten durch SISTEG die neuen Straßenteilstücke der Marktgemeinde zu übergeben.
Die innere Aufschließung erfolgt nach Fixierung der neuen Parzellengrenzen - Käufer und Parzellenteilung sind derzeit noch nicht bekannt.

## 6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Telekom gewährleistet. Die Aufschließung ist über Verkabelung in den Erschließungsstraßen vorgesehen.
Die Trinkwasserversorgung ist über die Anlagen der Trinkwassergenossenschaft Högmoos gesichert.
Die Abwasserentsorgung ist durch die Anlagen des Reinhalteverbandes Unterpinzgau und in der Folge durch die Verbandskläranlage (Standort in der Gemeinde Bruck an der Großglocknerstraße) gewährleistet.
Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch Versickerung auf Eigengrund.

## 6.8 Aufschließungsmaßnahmen

Die Anlagen der technischen Infrastruktur sind im Nahbereich vorhanden.
Sämtliche erforderliche Anschlussleitungen und der Ausbau der Gemeindestraße (Knoten B311, Umkehrmöglichkeit) werden unter der Führung von Landinvest errichtet.

# 7 PLANUNGSKONZEPT

Gestaltungskonzept - Aufschließungskonzept - Grünordnungsplan:

Es ist geplant, das Planungsareal mit Betriebsobjekten zu bebauen.

Die straßenmäßige Aufschließung des Planungsgebietes erfolgt ausgehend von der B311 Pinzgauer Straße über die Gemeindestraße im Norden.
Für das gesamte Areal wurde ein Erschließungsprojekt mit der erforderlichen Knotenausbildung, Umkehrmöglichkeit und Straßenausbaumaßnahmen von der Baucon ZT GmbH erstellt. Das Projekt wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Verbesserung der Bebaubarkeit des Planungsareals wurde die Baufluchtlinie entlang der Gemeindestraße mit 3 m Abstand festgelegt.
Die Baufluchtlinie im Süden - entlang der B311 - ist identisch mit der Baulandgrenze.

Die Höhen und Baumassen sollen sich an die umgebende Bebauung orientieren. Demzufolge ist eine zweigeschoßige Bebauung mit einer max. Höhe von 12 m vorgesehen.

Die bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ) wird mit 3,5 festgelegt.

Aufgrund der exponierten Lage und der guten Einsehbarkeit im Nahbereich der Bundesstraße sind Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Wegen der Lage im Gefährdungsbereich des Högmoosgraben West und des Högmoosgraben Mitte sind Aufschüttungs- bzw. Objektschutzmaßnahmen notwendig. Die Vorgaben der WLV sind zu berücksichtigen.

Auf die besondere Eignung des Areals für die Verwendung von Solarenergie wird hingewiesen.

Bodenmeliorationsmaßnahmen werden aufgrund des teilweise anstehenden hochwertigen Bodens festgelegt.

# 8 VERORDNUNGSTEXT

Unter möglichster Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 i.d.g.F. erfassten Umstände werden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

## 8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

### 8.1.1 Straßenfluchtlinie (§ 54)

- siehe Plan

### 8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

Die Baufluchtlinie im Süden - entlang der B311 - ist identisch mit der Baulandgrenze.

### 8.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 3)

Die Baumassenzahl (BMZ) wird mit 3,50 festgelegt.

### 8.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch First- und Traufenhöhen bzw. durch die Gesimsehöhe - siehe Plan - festgelegt.
Als Bezugshöhe wird das Niveau des festgelegten Bezugspunktes herangezogen.
Diese Angaben gelten nur außerhalb der festgelegten Gefährdungsbereiche entlang der Hochspannungsfreileitungen.

Innerhalb der Gefährdungsbereiche ist für jede Handlung (Bautätigkeiten, Lagerungen, Anpflanzungen etc.) die Bewilligung der zuständigen Eisenbahnbehörde einzuholen oder es ist eine zivilrechtliche Vereinbarung zwischen dem Bauwerber und der ÖBB Infrastruktur AG über zu treffende Vorkehrungen abzuschließen.

### 8.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Aufgrund der geplanten Nutzung und Struktur des Gebietes wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe von der Marktgemeinde Taxenbach als nicht notwendig erachtet.

## 8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

### 8.2.1 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Als Dachform für die Hauptgebäude ist das geneigte Dach mit einer Dachneigung von 8° bis 20° oder das Flachdach auszuführen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche oder in die Fassadenfläche zu integrieren. Deren Abstand darf maximal 30 cm von der Dacheindeckung bzw. Fassade aufweisen bzw. dürfen die ausgeführten Attikahöhen bzw. Gesimsehöhen nicht überragen.

### 8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Schaffung von Grünbeständen (BF2)

Die Bepflanzung und Begrünung haben grundsätzlich nur mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.
Entlang der B311 und der Gemeindestraße ist mind. alle 12 m ein Laubbaum (Hochstamm - Stammumfang mind. 25 cm) zu pflanzen.
Pro Betriebsobjekt sind mindestens drei Laubbäume (Stammumfang mind. 25 cm) zusätzlich am dazugehörigen Betriebsareal zu setzen.

### 8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF3)

Aufgrund der Lage des Planungsareals im Gefährdungsbereich des Högmoosgraben West und des Högmoosgraben Mitte sind Objektschutzeinrichtungen im Vorfeld mit der WLV abzustimmen.

### 8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Außenanlagen (BF4)

Zur Minimierung der Versiegelungsflächen sind Parkplätze wasserdurchlässig und mit Vegetationsfugen auszuführen.
Die Entsorgung der Oberflächenwasser von versiegelten Flächen ist mittels Muldenrigolsysteme durchzuführen.
Ein Flächenanteil von mindestens 15 % des Bauplatzes ist als Grünfläche zu erhalten bzw. neu anzulegen. Die Verwendung dieser Fläche als Muldenrigol u. dgl. ist nicht zulässig.

### 8.2.5 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmelioration (BF5)

Der in der SAGIS-Bewertung festgestellte „hochwertige“ Boden ist auf minderwertigen Flächen gemäß der BMLFUW Richtlinie für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen neu aufzubringen.

Im Zuge der nachgereihten Behördenverfahren sind Verwertungsnachweise - vom Bauherrn und von der Erdbaufirma - für den Humus verpflichtend vorzulegen.